

3. Деменкова А.А. Зарубежный опыт определения кадастровой стоимости недвижимости // Студенческий: электрон. научн. журнал 2018. – № 2(22). URL: <https://sibac.info/journal/student/22/94689> (дата обращения: 17.10.2019).

4. Осенняя А.В. Проблемы методики кадастровой оценки в современных условиях / А.В. Осенняя, И.В. Будагов, Б.А. Хахук // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук. Материалы Межд. научно-практической конференции. – 2017. – С. 743.

УДК 528.44

ПОВЫШЕНИЕ ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ ИНФОРМАЦИОННОГО БЛОКА ЕГРН

Доронкина А.В.

Научный руководитель Струков В.Б.

Тулский государственный университет

Проанализирована роль информационных данных ЕГРН, влияющих на систему управления объектами недвижимости в целом. Рассмотрены требования, предъявляемые информационной базе ЕГРН, включая нормативно-правовую поддержку работы всей системы. Обоснована необходимость реализации части 2 статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» на территории Тульской области с целью повышения достоверности хранимых в ЕГРН данных.

Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом сведений [1].

Основными задачами информационного блока ЕГРН является постоянная оптимизация внутренней работы системы кадастра в отношении технологии введения ЕГРН, повышения достоверности, полноты, доступности и актуальности информационных ресурсов, а также защиты хранимой в нем информации, результатом чего является предоставление сведений заинтересованным лицам. Именно поэтому непрерывное пополнение и

повышение аутентичности данных является неотъемлемым требованием в части ведения ЕГРН (рисунок 1).

В связи с высокой потребностью различных структур и организаций, к информационным ресурсам базы данных ЕГРН предъявляются строгие требования актуальности и аутентичности, нарушение которых влечет за собой множество ошибок в сферах использования сведений ЕГРН. Именно поэтому значительной проблемой является несоответствие вносимой или содержащейся в ЕГРН информации действительности и установленным требованиям.



Рис. 1 – Система Росреестра

На сегодняшний день законодательство выделяет два основных вида ошибок, возникающих при ведении ЕГРН. К ним относятся реестровые (кадастровые) ошибки и технические.

Технические ошибки возникают вследствие внесения сведений об объекте недвижимости в ЕГРН (опечатки, грамматические или арифметические ошибки), которые имеют различия со сведениями, содержащимися в документах-основаниях, используемые для внесения таких сведений в ЕГРН.

Возникновение реестровых ошибок обусловлено рядом факторов, связанных с применением устаревшего, неисправного или неправильного оборудования, проведением кадастровых работ ненадлежащим образом, а именно неверным определением гра-

ниц объектов недвижимости (в том числе земельных участков), что обусловлено низким уровнем квалификации кадастрового инженера, его невнимательностью и другими качествами, а также указанием приблизительных координат, определенных на основании картографических материалов или сведений о смежных участках, т.е. без выезда на местность.

Законодательством предусмотрены варианты устранения реестровых ошибок, которые включают в себя:

- направление заявления в орган регистрации права о необходимости устранения реестровой ошибки объекта, содержащейся в сведениях ЕГРН, на основании которого, по истечении трех месяцев, осуществляется изменение в ЕГРН сведения о местоположении границ объекта с применением правоудостоверяющих документов, картографической основы и других документов (материалов), в порядке, предусмотренном нормативно-правовым регулированием;

- обращение правообладателей объектов, в отношении которых выявлены реестровые ошибки, к кадастровому инженеру, для дальнейшего исправления выявленной ошибки;

- проведение работ по устранению реестровых ошибок в результате обращения в органы судебной власти (суд).

В последнее время, всё чаще встречаются случаи, когда при выполнении кадастровых работ по уточнению границ и площади земельного участка выявляются пересечения таких земельных участков со смежными. Данное наложение связано с некорректным определением координат смежного земельного участка, вследствие чего расположение границ этого земельного участка, согласно сведениям из ЕГРН, имеет смещение от фактического его расположения на местности. Такая реестровая ошибка смежного земельного участка ущемляет права собственника уточняемого земельного участка, на который произошло наложение, лишая его законного права на уточнение границ участка и дальнейших сделок с ним (рисунок 2).

В случае, если правообладатель смежного земельного участка по той или иной причине отказывается от добровольного исправления реестровой ошибки участка, то проведение кадастровых работ в отношении уточняемого земельного участка приостанавливается до устранения реестровой ошибки в отношении смежного земельного участка или документы направляются в органы судебной власти (суд), что является не только финансовыми затратами, но и временными.

Внимательно рассмотрев часть 2 статьи 43 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации», параллельно изучив Письмо Минэкономразвития России от 06.11.2018 г. № 32226-ВА/Д23и относительно подготовки межевых планов земельных участков и осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ, в том числе в случаях выявления несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участков их фактическому положению на местности, был изучен порядок проведения кадастровых работ по уточнению границ и площади земельного участка с параллельным уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков. В этом случае в ЕГРН вносятся изменения в сведения о границе и площади уточняемого земельного участка и о местоположении части границ смежного земельного участка. Помимо этого, объем вносимых изменений в содержащиеся в ЕГРН сведения о земельных участках не ограничен [1, 2].



Рис. 2 – Пример наложения границ смежного земельного участка на границы уточняемого земельного участка

Рассмотрим пример, представленный на рисунке 2, где наглядно представлено пересечение существующих границ смежного земельного участка с уточняемым. В результате про-

ведения кадастровых работ, с учетом применения положений части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, в ЕГРН будут внесены сведения о местоположении границ и площади уточняемого земельного участка, а также внесены изменения о местоположении части границ смежного земельного участка (с т. 3 по 6), одновременно являющейся общей с уточняемым земельным участком, без внесения изменений о площади данного участка. В этом случае, площадь смежного земельного участка, согласно сведениям ЕГРН, не изменится, тогда как по координатам она будет отличаться, а именно площадь участка будет меньше на ту часть, которая была урезана в связи с проведением кадастровых работ в отношении смежного земельного участка. Данная процедура позволит в дальнейшем без каких-либо проблем провести работы по исправлению реестровой ошибки с сохранением исходной площади земельного участка, не противоречив требованиям законодательства [2].

Однако, применение положений части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ предусмотрено не во всех регионах страны (в том числе в Тульской области), что значительно затрудняет проведение кадастровых работ для тех, чьи права ущемлены из-за недостоверности содержащихся в ЕГРН данных. Помимо этого, применение вышеуказанных положений дает возможность устранить не только причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета объекта кадастровых работ, но и исправить реестровые ошибки в записях ЕГРН, что ведет к повышению качества и достоверности данных ЕГРН.

Библиографический список

1. *О государственной регистрации права : федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ [принят Гос. Думой 3 июля 2015 г. : одобр. Советом Федерации 8 июля 2015г.]. – [электронный ресурс]. – Доступ из спра - правовой системы «КонсультантПлюс».*
2. *Об уточнении границ земельных участков и применении части 2 статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ : Письмо Минэкономразвития России от 6 ноября 2018 г. № 32226-ВА/Д23и. – [электронный ресурс]. – Доступ из справрпавовой системы «КонсультантПлюс».*